

Antrag am 15.09.2022 zur Bürgerversammlung des Stadtbezirks Altstadt/Lehel 01

Betreff:

Die gesamte Altstadt soll in die Erhaltungssatzung mit aufgenommen werden

Antrag:

Wenn Tal und Teile der Westenriederstraße zur Fußgängerzone umgewidmet werden, soll die gesamte Altstadt dem Milieuschutz unterliegen und in die Erhaltungssatzung aufgenommen werden, um einer galoppierenden Gentrifizierung entgegenzuwirken.

Begründung:

Das Tal war als ehemalige Salzstraße eines der wichtigsten Straßen im Mittelalter und machte ab 1156 die Stadtgründung Münchens möglich. Zusammen mit dem Isartor aus dem 14. Jh. ist es ein einzigartiges Alleinstellungsmerkmal der Stadt.

Die Münchner Altstadt ist gerade auch aufgrund der Münchner Mischung ein sehr attraktives Viertel. Sie macht München einzigartig. Unsere Stadt wird nicht ohne Grund das „größte Dorf der Welt“ genannt. Wir haben eben keine ausschließlichen Touristenviertel, wie alle anderen Großstädte. Das Motto „leben und leben lassen“ macht uns aus. Jeder hat hier einen Platz und ist willkommen. Damit aber auch Anwohner und kleine Geschäfte auf Dauer in der Altstadt bleiben können, muss die Münchner Altstadt in die Erhaltungssatzung mit aufgenommen werden. Nur so kann verhindert werden, dass die Immobilien der Altstadt auch im Bereich der geplanten Fußgängerzonen ausschließlich zu Anlageobjekten internationaler Großinvestoren werden. Die heute bereits fast unbezahlbaren Mieten würden ohne diesen Schutz noch weiter steigen und Anwohner wie kleine Gewerbetreibende aus der Altstadt vertreiben.

Kriterien dafür wären beispielsweise:

- sehr beliebtes, innerstädtisches Wohnviertel
- attraktiver Altbaubestand aus der Zeit vor 1949
- gemischte Nutzungsstruktur mit Cafés, Kneipen, Restaurants, Galerien,

(Kunst-) Handwerk, traditionellen Familienbetrieben und dem historischen
Viktualienmarkt



Landeshauptstadt
München
Oberbürgermeister

Landeshauptstadt München, Oberbürgermeister, 80313 München

Dieter Reiter

Bundesministerin für Wohnen,
Stadtentwicklung und Bauwesen

10557 Berlin

Datum
14.02.2022

Erhaltungssatzungen für Kleingewerbe

Unser Zeichen: BOB-SE-6842-1-0090

Sehr geehrte Frau Bundesministerin,

mit Beschluss zur Vorlage 20-26 / V01768 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.10.2021 hat mich der Münchner Stadtrat beauftragt, das Thema Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende bei der Bundesregierung erneut einzubringen.

Daher wende ich mich mit der Bitte an Sie, auf Bundesebene die Entwicklung eines Instrumentariums zum Schutz kleingewerblicher Strukturen aufzugreifen und die Möglichkeiten zum Erlass von Erhaltungssatzungen auch für das Kleingewerbe zu prüfen.

Im Folgenden erlaube ich mir, die Einschätzungen meiner Verwaltung zu dieser Thematik wiederzugeben und wäre dankbar, wenn die Anregungen aufgegriffen werden könnten:

1. Hintergrund

Bereits vor der Corona-Pandemie hatte das Kleingewerbe einen zunehmend schweren Stand auf dem Gewerbeimmobilienmarkt. Denn nicht nur die Mieten im Bereich Wohnen sind in den letzten Jahren stetig gestiegen, auch die Mieten für gewerblich genutzte Flächen haben in München im Durchschnitt zuletzt eine starke Erhöhung zu verzeichnen. Doch im Gegensatz zum Wohnmietrecht gibt es für das Gewerbemietrecht keine vergleichbaren Schutzkomponenten, da der Gesetzgeber von gleichberechtigten Vertragspartnern ausgeht.

Seit dem Jahr 2015 beschäftigt sich die Landeshauptstadt München mit Anträgen, in

Rathaus, Marienplatz 8
80331 München
Telefon: 233-22837
Telefax: 23398922837

denen thematisiert wird, ob das Instrument der Erhaltungssatzungen auch als wirksames Mittel gegen die Verdrängung des (Klein-)Gewerbes eingesetzt werden kann (Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2015 „Strukturwandel in der Innenstadt und in Innenstadtrandgebieten“, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 02248).

Die in der o. g. Sitzungsvorlage dargelegten Befunde zur rechtlichen Ausgangssituation und zu den begrenzten kommunalen Handlungsmöglichkeiten zur Bewahrung (klein-)gewerblicher Strukturen in der Innenstadt gelten auch heute ohne Einschränkung weiter.

Die Gefährdungssituation kleinerer gewerblicher Betriebe, deren Räume überwiegend gemietet sind, ist zunächst im Grundsatz anders zu beurteilen als bei der Wohnungsvermietung. Die Wohnung gilt als Mittelpunkt der privaten Existenz und unterliegt daher auch im Mietverhältnis einem – gegenüber anderweitigen Nutzungen von Immobilien – gesteigerten Schutz. Anders als beim Wohnen herrscht zudem im gewerblichen Bereich die Freiheit des Standort- und sonstigen Wettbewerbs, der gerade charakteristisch für wirtschaftliche Aktivität ist.

Die Bewertung einer „gewerblichen“ Gentrifizierung ist daher zwar auf den ersten Blick vielleicht weniger eindeutig als im Bereich des Wohnens. Gleichwohl sind auch hier Verdrängungsprozesse zu beobachten. Analog zu den Grundlagen der Satzungen, die auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung abzielen, können mit entsprechenden Ressourcen auf einer empirischen Ebene Indikatoren der gewerblichen Entwicklungen in einem bestimmten Gebiet erhoben, analysiert und in ihrer Entwicklung über längere Zeiträume ausgewertet werden.

Insbesondere, wenn Gewerbestandorte betroffen sind, die etwa als Laden(zellen) für die lokale Nahversorgung und belebte Erdgeschosszonen im Sinne einer nutzungs-gemischten Europäischen Stadt von herausragender Bedeutung für die Anwohnerschaft, für Besucher*innen, für resiliente lokale Ökonomien und lebendige Zentren und nicht zuletzt für ein attraktives Straßenbild sind, ist hier eine Schutzwürdigkeit gegeben. Für eine solche „gesunde“ gewerbliche Mischung finden sich im Gegensatz zur Wohnnutzung bislang jedoch keine eindeutigen landes- oder bundesrechtlichen Vorgaben, die einen besonderen gebietsbezogenen Schutz speziell für bestimmte gewerbliche Strukturen oder gar einzelne Mietverhältnisse begründen und auf einer solchen Grundlage ein entsprechendes Aktivwerden der Kommune ermöglichen. Gleichwohl gibt es Ansätze und Instrumente, die bestimmte gewerbliche Strukturen fördern.

Doch neben den bereits verwendeten kommunalen Instrumenten und über diese hinausgehend wäre die Entwicklung geeigneter Instrumente durch den Gesetzgeber ein außerordentlich wichtiger Beitrag zu einem adäquaten Schutz des Kleingewerbes auch außerhalb von Krisenzeiten.

2. Erhaltungssatzungsrecht

Das städtebauliche Instrument der Erhaltungssatzung findet in der kommunalen Praxis seinen primären Anwendungsbereich in § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch

(BauGB) (sogenannte „Milieuschutzsatzung“). Diese Rechtsgrundlage zielt auf den Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in einem Gebiet ab, sofern deren Erhalt aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Negative städtebauliche Folgen durch eine Änderung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung sind zu befürchten, wenn eine Aufwertung des Gebäudebestandes möglich bzw. wahrscheinlich ist („Aufwertungspotenzial“) und die im Gebiet lebende Bevölkerung oder zumindest relevante Teilgruppen dadurch verdrängungsgefährdet sind („Verdrängungsgefahr“).

Ein genehmigungspflichtiges Vorhaben nach § 172 Abs. 1 BauGB liegt nur dann vor, wenn es die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen (bspw. Infrastrukturbereitstellung, Wohnversorgung oder Baulandbereitstellung) berühren kann. Bei der Veränderung der Gewerbestruktur in einem Erhaltungssatzungsgebiet folgt daraus nicht zwangsläufig eine Genehmigungspflicht nach § 172 BauGB. Ob das Vorhaben die Wohnbevölkerungszusammensetzung tangiert, ist nach aktueller Rechtslage maßgeblich für die Genehmigungserteilung. Der Erhalt von bestimmten, bestehenden Gewerbestrukturen gehört als solcher nicht ausdrücklich zu den Zwecken einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB und genießt daher keinen unmittelbaren Schutz.¹

Der in der Rechtsprechung punktuell aufgegriffene mittelbare Ansatz über den Erhalt einer städtebaulichen Eigenart gemäß § 172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB erscheint zwar grundsätzlich denkbar. Das Schutzgut der Norm umfasst „die städtebauliche Gestalt“. Im Hinblick auf die Rechtsfolgen schränkt § 172 Abs. 3 S. 1 BauGB entsprechende Objekte ein auf bauliche Anlagen, die „allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild“ prägen „oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung“ sind. Der Wissenschaftliche Dienst des Bundestages stellte in seiner Beurteilung zum „Gewerbeschutz im Miet- und Baurecht“ 2017 fest, dass auch „bestimmte gewerbliche Nutzungen „die städtebauliche Eigenart des Gebiets“ oder die „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ erhaltenswert erscheinen lassen.“² In der Rechtsprechung wurde vereinzelt die „Zusammensetzung der Wohnbevölkerung“ in einem Gründerzeitviertel unter anderem deshalb als erhaltenswert angesehen, weil „die zu wesentlichen Stücken gerade im Satzungsgebiet vorhandene öffentliche und private Infrastruktur [...] mit Buchläden, Galerien, Antiquariaten, politisch-literarischen Cafés usw. besonders auf die ansässige Wohnbevölkerung zugeschnitten ist und bei ihrer auch nur teilweisen Verdrängung an anderer Stelle nicht ohne weiteres ersetzbar wäre.“³

Dieser Ansatz wäre zwar einschlägig, eignet sich jedoch vom Schutzgut her betrachtet wie auch hinsichtlich der sich gegebenenfalls eröffnenden Rechtsfolgen (Genehmigungsvorbehalt in bestimmten Fällen) zumindest in der Breite nicht für die Sicherung des Fortbestandes konkreter Unternehmen an bestimmten Standorten.

1 Deutscher Bundestag, 2018, Der Genehmigungsvorbehalt in Erhaltungsgebieten nach § 172 BauGB, WD 7-3000-185/18, S. 4f.

2 Deutscher Bundestag, 2017, Gewerbeschutz im Miet- und Baurecht, WD 7-3000-149/17, S. 10

3 Ebd.

Im Ergebnis ist somit festzuhalten, dass das Erhaltungssatzungsrecht derzeit keine eindeutige Rechtsgrundlage für den Schutz gewerblicher Strukturen vorsieht.

Aufgrund der fehlenden gesetzlichen Voraussetzungen hatte die Landeshauptstadt München bereits im Jahr 2017 die Initiative ergriffen, um Erhaltungssatzungen für Kleingewerbetreibende in Bundes- und Landesgesetze einzubringen.

Im Juni 2017 hatte ich mit einem Schreiben an das zuständige Bundesministerium (siehe Anlage) eine Erweiterung der bestehenden gesetzlichen Regelungen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Instrument der Erhaltungssatzung hinsichtlich des Aspekts der Gentrifizierung von Gewerbe und Einzelhandel initiiert. Dadurch sollten gewachsene Strukturen im kleingewerblichen und soziokulturellen Bereich zukünftig besser geschützt werden. Analog zu den Milieuschutzsatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB geht es dabei explizit um den Erhalt sogenannter alteingesessener Strukturen.

Der Deutsche Städtetag hat die Anregungen sowohl in einen Forderungskatalog mit den wesentlichen kommunalen Positionen an den Bundestag und die Bundesregierung als auch in einem Positionspapier mit detaillierten Vorschlägen zur Neuausrichtung der Wohnungs- und Bodenpolitik eingearbeitet. Des Weiteren versicherte der Deutsche Städtetag, die vom Bundesministerium angekündigte Prüfung der vorgeschlagenen Maßnahmen einzufordern.

Seit diesen Bemühungen hat sich die ohnehin bereits angespannte Lage des Kleingewerbes und des Einzelhandels (Nicht-Lebensmittelhändler) durch die Corona-Krise noch zusätzlich verschärft. Das veränderte Konsumverhalten sowie die teils höheren Kosten (z. B. durch Hygieneauflagen) in Zeiten der Pandemie haben z.T. erhebliche ökonomische Auswirkungen auf die Gewerbetreibenden.

Nach wie vor vermittelt § 172 keinen direkten Schutz für die in einem Gebiet bestehende Gewerbestruktur. Um den § 172 hinsichtlich der Erhaltung einer bestimmten gewerblichen Nutzung zu ändern, ist der Gesetzgeber gefragt. Nicht nur Schutzgut und Tatbestand müssten insoweit klar definiert werden. Vielmehr bedarf es auch eines entsprechenden Instrumentariums im Bereich einschlägiger Rechtsfolgen, um diese gefährdeten gewerblichen Strukturen, die unsere Städte prägen, an bestimmten Orten wirksam zu schützen.

Ich darf Sie insofern bitten, ein entsprechendes Gesetzgebungsverfahren einzuleiten.

Durch die Umsetzung der o. g. Anregungen könnte auch außerhalb von Krisenzeiten ein wirksamer Beitrag zur Stärkung der kommunalen Handlungsfähigkeit sowie der Weiterentwicklung des kommunalen Instrumentariums und zum Schutz des Kleingewerbes geleistet werden.

Für Ihre Unterstützung auch in dieser für die wachsenden Ballungsräume wichtigen Frage wäre ich Ihnen sehr dankbar.

Mit freundlichen Grüßen

Dieter Reiter

II. Abdruck von I.

an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung

mit der Bitte um Kenntnisnahme unter Bezug auf die Zuleitung vom 25.01.2022.

Dieter Reiter

Frau Bundesministerin

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit
11055 Berlin

Datum
16.06.2017

Maßnahmen zur Verhinderung weiterer Gentrifizierung

Unser Zeichen: BOB-SE-6842-1-0090

Sehr geehrte Frau Bundesministerin Dr. Hendricks,

ich wende mich an Sie mit der Bitte, auf Bundesebene die Fortentwicklung des Instrumentariums zur Steuerung von Aufwertungsprozessen in Bestandsquartieren aufzugreifen. Im kommunalen Alltag der Landeshauptstadt München und vieler anderer Großstädte spielt die Gentrifizierungsdebatte seit den 1970er Jahren eine bedeutende Rolle. Dabei betrifft dies in München in erster Linie die Sicherstellung der Wohnversorgung einkommensschwacher Bevölkerungsgruppen, nicht selten aber auch die Bewahrung gebietsprägender, kleingewerblicher Strukturen und Milieus. Lange Zeit waren vornehmlich die Innenstadt und innenstadtnahe Gebiete – in München nahezu flächendeckend – von Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen bedroht; neuerdings sind es aber zunehmend auch Stadtteile - außerhalb der zentral gelegenen städtischen Bereiche.

Zur Abwehr oder zumindest Abmilderung der bekannten, negativen Auswirkungen von überzogenen Aufwertungsprozessen in den bestehenden Stadtquartieren stehen den Kommunen verschiedene Instrumente zur Verfügung. Die Landeshauptstadt München macht dabei zum Schutz der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung vom gesamten Paket bestandsorientierter Instrumente intensiv Gebrauch.

Zu nennen sind hier an vorderster Stelle

- die Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (in München in Anwendung seit 1987), verbunden mit dem kommunalen Vorkaufsrecht und dessen Präventivwirkung sowie
- die jeweils auf landesrechtlicher Ermächtigung beruhenden Verordnungen
 - gegen Zweckentfremdung (seit 1972),
 - zum Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlung (seit 2014),
 - zur Verlängerung der Kündigungssperrfrist nach Wohnungsumwandlung und
 - zur Mietpreisbremse (seit 2015).

Der Genehmigungsvorbehalt bei Wohnungsumwandlung kann bislang allerdings ausschließlich im Geltungsbereich von Erhaltungssatzungen angewendet werden. Zudem ist damit ein erheblicher Verwaltungsaufwand verbunden.

Die Anwendungspraxis zu den im Bestand eingesetzten Instrumenten zeigt, dass quartiersbezogene Gentrifizierung zwar gebremst, nicht aber verhindert werden kann. Der Instrumenteneinsatz lohnt aber dennoch, „um Zeichen zu setzen, Zeit zu gewinnen und Entwicklungsspitzen zu kappen“.¹

Die genannten Instrumente dienen allesamt – zumindest mittelbar – dem Schutz der Wohnnutzung. Instrumente in Bezug auf den Schutz gewerblicher Strukturen stehen bisher nicht zur Verfügung. Der Landeshauptstadt München bleibt hier nur die Einflussnahme in der aktiven Rolle als Vermieterin von gewerblichen Einheiten oder als Betreiberin von wohnquartiernahen Gewerbehöfen, um bestandserhaltende Zielsetzungen umzusetzen. Eine Einflussnahme auf gewerbliche Einheiten, die sich nicht im Eigentum der Landeshauptstadt München befinden, bleibt ihr damit entzogen.

Vor dem Hintergrund der Münchner Erfahrungen und der aufgezeigten Regelungsdefizite des städtebaulichen Instrumentariums erlaube ich mir, Ihnen zur Verhinderung sich noch weiter ausbreitender Gentrifizierung die folgenden Vorschläge zu übermitteln:

1. Erweiterung des Genehmigungsvorbehalts in Erhaltungssatzungsgebieten bei Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen durch Einführung einer flächendeckenden Regelung für Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf

Die Forderung zielt auf eine Erweiterung des Genehmigungsvorbehalts für die Begründung von Wohnungseigentum bzw. Teileigentum (sog. Umwandlungsverbot) ab. Der Genehmigungsvorbehalt sollte nicht – wie bislang – nur in Gebieten mit Erhaltungssatzung gelten, sondern flächendeckend in Kommunen mit erhöhtem Wohnungsbedarf (gem. Art. 5 BayWoBindG). In diesen sog. Wohnraummangelgebieten gilt auch die Mietpreisbremse (gem. § 556d Abs. 2 Bürgerliches Gesetzbuch). Vor einer diesbezüglichen Ermächtigung der Länder wäre natürlich eine direkt wirksame bundesrechtliche Regelung zu bevorzugen.

¹ Difu 2017: Kommunalen Umgang mit Gentrifizierung – Praxiserfahrungen aus acht Kommunen. Edition Difu – Stadt Forschung Praxis, Bd. 15

2. Verlängerung der Veräußerungssperrfrist in Erhaltungssatzungsgebieten bzw. Vereinheitlichung der Regelungen gemäß Gebieten mit Wohnraummangel

Die Forderung nach einer Novellierung des § 172 Abs. 4 Nr. 6 BauGB durch Verlängerung der Veräußerungssperrfrist von derzeit sieben auf maximal zehn Jahre ab der Begründung von Wohnungseigentum hat eine Stärkung der Position der Mieterinnen und Mieter nach Umwandlung vermieteter Wohnungen zu Wohneigentum in Erhaltungssatzungsgebieten zum Ziel. Die Verlängerung der Veräußerungssperrfrist um 3 Jahre stellt eine Anpassung an § 577a Abs. 2 BGB (Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung) dar, der eine Frist von zehn Jahren enthält und, so auch im gesamten Stadtgebiet München, in landesrechtlich bestimmten Gebieten mit Wohnraummangel gilt. Die bundesrechtliche Ermächtigung der Landesregierungen ist allerdings jeweils auf die Dauer von höchstens 10 Jahren begrenzt, so dass in den Münchener Erhaltungssatzungsgebieten die Gefahr wechselnder rechtlicher Bestimmungen droht.

Die im Rahmen des aktuellen Gesetzgebungsverfahrens zur BauGB-Novelle vom Deutschen Bundestag am 09.03.2017 in 3. Lesung angenommene Änderung des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 6 BauGB – in der der Schutz der Mieter bei Eigenbedarf des neuen Erwerbers von drei auf fünf Jahre erhöht wird – wird unserseits begrüßt. Für die Landeshauptstadt München bedeutet dies allerdings keine Änderung der 10-Jahresfrist, solange der Status als Gebiet mit erhöhtem Wohnungsbedarf fortbesteht.

3. Absenkung und Kappung der Umlagefähigkeit von Modernisierungskosten nach § 559 BGB

Die nach aktuellem Recht prozentuale Umlagefähigkeit von maximal 11% der Modernisierungskosten, welche dauerhaft gilt, hat sich in Städten mit sehr angespanntem Wohnungsmarkt wie München als großer Mietpreistreiber erwiesen und sollte reduziert sowie zeitlich befristet gekappt werden. Die Senkung der Modernisierungsumlage und deren Kappung wären ein wirksamer Beitrag, um den Mietpreisanstieg im Bestand zu reduzieren und die modernisierungsbedingte Verdrängung von Mietern zu verhindern.

Konkret wird – in Anlehnung an den vom Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV) in 2016 erarbeiteten Entwurf für ein zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz – eine Absenkung von 11% auf 8% der Modernisierungskosten vorgeschlagen. Die Landeshauptstadt München unterstützt auch den weiteren, auf dem Tisch liegenden Vorschlag des BMJV zur Mietrechtsreform, wonach durch Einführung einer zusätzlichen Kappungsgrenze die Umlage auf 3 Euro/qm innerhalb von 8 Jahren beschränkt wird.

4. Ausdehnung des Erhaltungssatzungsinstrumentes auf die Bewahrung kleingewerblicher, „alteingesessener“ Strukturen

Ausgangspunkt dieser Forderung ist die in der Forschung (z.B. zuletzt das oben zitierte Difu-Projekt zur Gentrifizierung), aber auch in der kommunalpolitischen Debatte verstärkt kritisierte Beschränkung der Erhaltungssatzungen auf die "Wohn-Gentrifizierung" und die fehlende Steuerung der "Gewerbe- bzw. Einzelhandels-Gentrifizierung". Da zwischen beiden Phänomenen eine enge Wechselwirkung besteht und beide städtebaulich unerwünschte Folgen haben, liegt es nahe, nach einer Erweiterung des Anwendungsbereichs von Erhaltungssatzungen zu suchen.

Ein aktueller Anknüpfungspunkt ist die beschlossene Schaffung des neuen Gebietstyps "Urbanes Gebiet" für eine Nutzungsmischung von Wohnen, Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen u.a. mit höheren zulässigen Dichten und Immissionsgrenzwerten als in Wohngebieten. Dies ist für die Landeshauptstadt München ein Beleg dafür, dass gemischte und dichte, urbane Strukturen vom Gesetzgeber (neuerdings) explizit nicht mehr als hinzunehmendes Übel und Sanierungstatbestand ("Gemengelagen") betrachtet, sondern als positive urbane Qualität anerkannt werden. Der Gesetzgeber ist insoweit der städtebaulichen Fachdiskussion der letzten 20 Jahre gefolgt.

Vorstellbar wäre eine Ergänzung von § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB, mit dem Ziel, auch eine städtebaulich prägende, kleinteilige Mischung von Wohnen mit Handwerks- und sonstigen Gewerbebetrieben, Einzelhandel und Gastronomie durch Erlass einer Erhaltungssatzung schützen zu können. Um diese Zielsetzung vollzugstauglich zu machen, würde allerdings der in Erhaltungssatzungsgebieten bestehende Genehmigungsvorbehalt für Rückbau, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen nicht ausreichen. Durch eine entsprechende Ergänzung müsste der Genehmigungsvorbehalt wohl auch auf die Deckelung von Gewerbemieten (Mieterhöhung bei laufenden Verträgen und bei Wiedervermietung) im Sinne einer Kappungsgrenze abzielen.

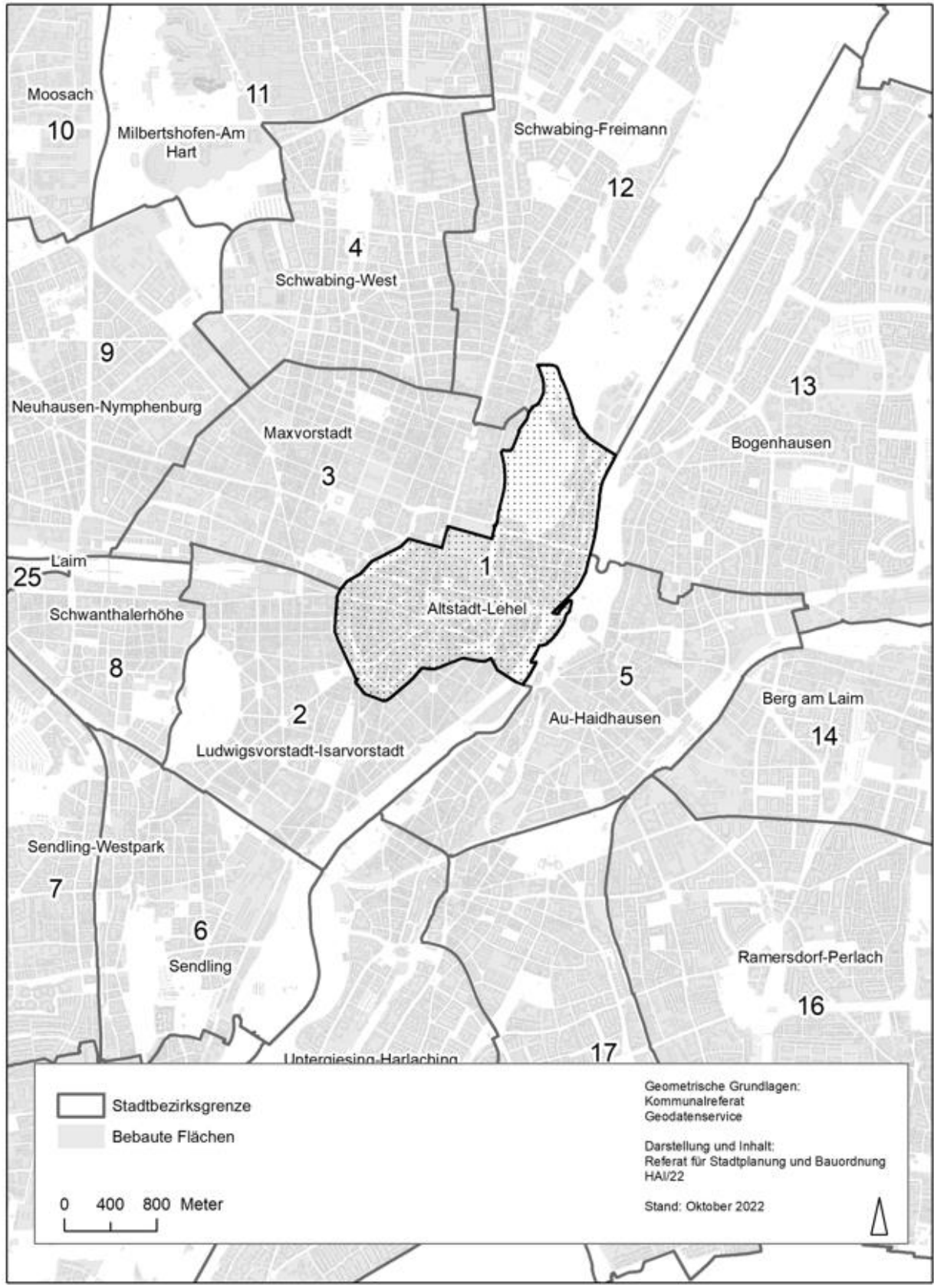
Durch eine Umsetzung der oben genannten Forderungen könnte ein wirksamer Beitrag zur Verringerung der für die stark wachsenden Großstädte städtebaulich und sozial sehr problematischen Folgen beschleunigter und überzogener Umstrukturierungen in gemischt genutzten Bestandsquartieren geleistet werden. Bitte betrachten Sie diese Vorschläge jedoch zunächst als noch nicht im Detail durchdachte Anregungen für die kommende Diskussion zur Fortentwicklung des städtebaulichen Instrumentariums im Siedlungsbestand. Für Rückfragen sowie eine Vertiefung der Novellierungsdiskussion stehen ich bzw. meine Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in den städtischen Fachreferaten Ihnen gerne zur Verfügung.

Der Herr Bundesminister der Justiz und für Verbraucherschutz, die Vorsitzende und die Obleute der Fraktionen des Bundestagsausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit sowie der Deutsche Städtetag und die Münchner Bundestagsabgeordneten haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Dieter Reiter



Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes
Altstadt-Lehel



Landeshauptstadt
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,
BA-Geschäftsstelle Mitte, Tal 13, 80331 München

per E-Mail

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN / HAII-11

plan.ha4-21@muenchen.de

Vorsitzende:
Andrea Stadler-Bachmaier

E-Mail:
a.stadler-bachmaier@muenchen.de
www.muenchen.de/ba1

Geschäftsstelle:
Tal 13, 80331 München
Telefon: 089/159868811
Telefax: 089/159868815
E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, den 14.12.2022

Aufnahme der gesamten Altstadt in die Erhaltungssatzung
Empfehlung Nr. 20-26 / E 00811
der Bürgerversammlung Altstadt-Lehel am 15.09.2022

Unser Zeichen: 2022.12 B 3.2.1
Stellungnahme des BA 1 Altstadt-Lehel

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel befasste sich in seiner Sitzung am 13.12.2022 mit dem Beschlussentwurf zur Erledigung der oben genannten Bürgerversammlungsempfehlung durch den Stadtrat befasst.

Der BA bedauert, dass nach dem derzeit gültigen Kriterienkatalog in der gesamten Altstadt die Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungssatzung fehlen.

Wir bitten den Oberbürgermeister dringend, über den Deutschen Städtetag eine Anpassung der Kriterien an die reale Situation in den Großstädten anzumahnen.

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Andrea Stadler-Bachmaier
Vorsitzende des BA 1 Altstadt-Lehel